



# НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

## ЗАКОН

### О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ "О ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ"

Принят Законодательным Собранием

30 апреля 2015 года

#### Статья 1

Внести в Закон Нижегородской области от 7 сентября 2007 года № 123-З "О жилищной политике в Нижегородской области" (с изменениями, внесенными законами области от 3 октября 2008 года № 131-З, от 25 декабря 2008 года № 185-З, от 5 февраля 2009 года № 3-З, от 11 ноября 2009 года № 214-З, от 31 декабря 2009 года № 259-З, от 3 февраля 2010 года № 4-З, от 31 марта 2010 года № 58-З, от 8 ноября 2010 года № 171-З, от 12 марта 2012 года № 26-З, от 28 сентября 2012 года № 127-З, от 11 декабря 2012 года № 160-З, от 11 декабря 2012 года № 161-З, от 5 февраля 2013 года № 6-З, от 3 апреля 2013 года № 40-З, от 6 ноября 2013 года № 138-З, от 2 октября 2014 года № 134-З) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 8 признать утратившим силу;

б) пункт 9 изложить в следующей редакции:

"9) система коммунальной инфраструктуры – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых

бытовых отходов";

в) пункт 11 признать утратившим силу;

2) в статье 3:

а) в части 2:

в пункте 7 слова "областных целевых программ развития территорий и жилищного строительства в Нижегородской области" заменить словами "государственных программ Нижегородской области";

в пункте 7<sup>1</sup> слова "областных целевых программ" заменить словами "государственных программ Нижегородской области";

в пункте 7<sup>2</sup> слово "срочного" исключить;

дополнить пунктами 7<sup>3</sup> – 7<sup>8</sup> следующего содержания:

7<sup>3</sup>) устанавливает порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него;

7<sup>4</sup>) устанавливает порядок учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда Нижегородской области социального использования;

7<sup>5</sup>) устанавливает порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства;

7<sup>6</sup>) устанавливает порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в государственной собственности Нижегородской области, и являющимися наемными домами и находящимися в государственной собственности Нижегородской области жилыми домами;

7<sup>7</sup>) устанавливает максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с действующим законодательством;

7<sup>8</sup>) создает лицензионную комиссию Нижегородской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами";

б) в части 3:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2) обеспечивают в установленном порядке предоставление гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений жилищного фонда Нижегородской области";

в пункте 7<sup>1</sup> слова "областных целевых программ" заменить словами "государственных программ Нижегородской области";

в пункте 9<sup>1</sup> слово "срочного" исключить;

3) в статье 4:

а) в части 1:

пункт 3 дополнить словами ", в случаях, предусмотренных государственными программами Нижегородской области, направленными на улучшение жилищных условий граждан";

пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) реализация государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан, и обеспечение софинансирования в случае участия Нижегородской области в реализации государственных программ Российской Федерации";

пункт 6 признать утратившим силу;

б) пункт 1 части 2 изложить в следующей редакции:

"1) капитальных расходов областного бюджета на строительство, модернизацию и реконструкцию жилищного фонда Нижегородской области, систем коммунальной инфраструктуры путем осуществления закупок для обеспечения государственных нужд";

в) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. Расходы областного бюджета на реализацию государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан, отражаются в законе Нижегородской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.";

4) статью 5 признать утратившей силу;

5) в части 2 статьи 6:

а) пункт 1 дополнить словами ", а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов";

б) пункт 4 дополнить словами ", за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части";

б) в статье 10:

а) в пункте 3 слово "гражданам" исключить;

б) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

"9) предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда Нижегородской области социального использования в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации и главой 6<sup>2</sup> настоящего Закона.";

7) в статье 11:

а) в части 1 слова ", отвечающими установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в соответствии с нормами предоставления площади жилого помещения по договорам социального найма" заменить словами "в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством";

б) в части 2:

абзац второй изложить в следующей редакции:

"Система мероприятий, взаимоувязанных по задачам, срокам осуществления и ресурсам, и инструментов жилищной политики, обеспечивающих в рамках реализации государственных функций достижение ее целей, осуществляется в рамках государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан.";

абзац третий признать утратившим силу;

8) часть 1 статьи 11<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

"1. Гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающим в квартире, занятой несколькими семьями, и не имеющим иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях после 1 января 2005 года, однократно предоставляется единовременная денежная выплата на строительство или приобретение жилого помещения.";

9) часть 1 статьи 15<sup>3</sup> после слов "по управлению" дополнить словами "и распоряжению";

10) часть 1 статьи 15<sup>5</sup> после слов "по управлению" дополнить словами "и распоряжению";

11) статью 15<sup>6</sup> дополнить частью 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются членам семей, пострадавшим от домашнего насилия, для самостоятельного проживания с соответствующим социальным сопровождением.";

12) часть 7 статьи 15<sup>6-2</sup> изложить в следующей редакции:

"7. Список муниципального образования ежегодно по состоянию на 1 января текущего финансового года в срок не позднее 1 февраля текущего финансового года представляется в уполномоченный Правительством Нижегородской области орган исполнительной власти Нижегородской области по управлению и распоряжению жилищным фондом Нижегородской области в электронном виде посредством использования автоматизированной информационно-аналитической системы мониторинга органов исполнительной власти и органов местного самоуправления Нижегородской области с последующим представлением на бумажном носителе в целях обеспечения своевременного планирования

бюджетных ассигнований для приобретения (строительства) жилых помещений и их предоставления детям-сиротам и лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений.";

13) в статье 15<sup>7</sup>:

а) в части 1 слова "на управление и распоряжение" заменить словами "по управлению и распоряжению";

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Решение о предоставлении жилых помещений жилищного фонда Нижегородской области коммерческого использования принимается:

1) в случае предоставления жилого помещения на срок до одного года – уполномоченным Правительством Нижегородской области органом исполнительной власти Нижегородской области по управлению и распоряжению жилищным фондом Нижегородской области;

2) в случае предоставления жилого помещения на срок от одного года – Правительством Нижегородской области.";

14) в части 6 статьи 15<sup>8</sup> слова "на управление и распоряжение" заменить словами "по управлению и распоряжению";

15) в статье 21:

а) в части 2:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) предоставление единовременных денежных выплат на строительство или приобретение жилых помещений в случаях и порядке, установленных настоящим Законом, иными законами Нижегородской области, государственными программами Нижегородской области, направленными на улучшение жилищных условий граждан;"

дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>) предоставление по договорам найма жилых помещений жилищного фонда Нижегородской области социального использования;"

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4) предоставление мер социальной поддержки в рамках реализации государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан;"

б) в части 3:

в пункте 3 слова "предоставление социальных выплат на приобретение жилья, реализацию системы социальной ипотеки" заменить словами "реализацию государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан";

пункт 4 признать утратившим силу;

16) статью 22 изложить в следующей редакции:

**"Статья 22. Сводные списки граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем"**

Уполномоченным Правительством Нижегородской области органом исполнительной власти Нижегородской области по управлению и распоряжению жилищным фондом Нижегородской области ежегодно составляются сводные списки граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем в очередном финансовом году, отдельно по каждой категории граждан.";

17) статью 23 признать утратившей силу;

18) главу 6 признать утратившей силу;

19) в наименовании главы 6<sup>1</sup> слово "срочное" исключить, слова "для их комплексного освоения" заменить словами "для комплексного освоения территории";

20) в части 1 статьи 30<sup>1</sup> слово "срочное" исключить, слова "для их комплексного освоения" заменить словами "для комплексного освоения территории";

21) в абзаце первом части 2 статьи 30<sup>3</sup> слово "срочного" исключить;

22) дополнить главой 6<sup>2</sup> следующего содержания:

**"Глава 6<sup>2</sup>. О порядке определения органами местного самоуправления дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества и порядке установления органами местного самоуправления максимального размера дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования"**

**Статья 30<sup>5</sup>. Определение состава семьи для учета доходов и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

1. К членам семьи гражданина в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования относятся постоянно проживающие совместно с гражданином его супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи гражданина, если они вселены им в качестве членов его семьи.

2. При проживании в одном жилом помещении двух и более семей, имеющих собственные источники дохода и ведущих раздельное хозяйство, о чем свидетельствует заявление, учет доходов и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования производится по каждой семье отдельно.

3. Состав семьи определяется на месяц подачи заявления о постановке на учет в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4. При исчислении среднемесячного дохода семьи в состав семьи не включаются совершеннолетние трудоспособные граждане, если они не могут подтвердить или самостоятельно задекларировать свои доходы от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности ни за один месяц расчетного периода или представляют документы, подтверждающие их нулевой доход.

**Статья 30<sup>6</sup>. Доходы гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи, учитываемые в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

1. При расчете размера дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования учитываются виды доходов, установленные федеральным законодательством для расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи.

2. В доходе семьи не учитываются доходы следующих лиц, полученные по месту их нахождения:

1) военнослужащих, проходящих военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащих, обучающихся в военных профессиональных образовательных организациях и не заключивших контракта о прохождении военной службы;

2) лиц, отбывающих наказание в виде лишения свободы, лиц, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лиц, находящихся на принудительном лечении по решению суда;

3) лиц, находящихся на полном государственном обеспечении в учреждениях интернатного типа;

4) лиц, пропавших без вести, при наличии вступившего в законную силу решения суда;

5) лиц, находящихся в розыске, при наличии соответствующей справки органов внутренних дел.

**Статья 30<sup>7</sup>. Порядок расчета размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи**

1. Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, определяется за расчетный период, равный одному календарному году, непосредственно предшествующему месяцу подачи заявления (далее – расчетный период), на основании документов, содержащих сведения о доходах.

2. Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, определяется путем деления суммы размеров доходов каждого члена семьи на количество членов семьи.

3. Доходы, сведения о которых представлены заявителем, учитываются в объеме, остающемся после уплаты всех установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и сборов.

4. При расчете дохода каждого члена семьи суммы доходов учитываются в месяце их фактического получения, который входит в расчетный период.

5. Суммы оплаты сезонных, временных и других видов работ, выполняемых по срочным трудовым договорам, доходов от исполнения договоров гражданско-правового характера, а также доходов от предпринимательской и иной деятельности делятся на количество месяцев, за которые они получены, и учитываются в доходах семьи за те месяцы, которые приходятся на расчетный период.

6. Доходы, полученные членом крестьянского (фермерского) хозяйства, учитываются исходя из размеров, установленных соглашением (договором) между членами крестьянского (фермерского) хозяйства об использовании плодов, продукции и доходов, которые получены в результате деятельности этого хозяйства, заключенным в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

7. Суммы дохода от сдачи в аренду (наем) недвижимого и иного имущества делятся на количество месяцев, за которые они получены, и учитываются в доходах семьи за те месяцы, которые приходятся на расчетный период.



**Статья 30<sup>8</sup>. Имущество, находящееся в собственности гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи, учитываемое в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений жилищного фонда по договорам найма жилых помещений социального использования**

1. В целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования подлежит учету стоимость следующего имущества, находящегося в собственности гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и подлежащего налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах:

1) жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, садовые домики, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, а также доли в указанном имуществе;

2) автомобили, мотоциклы, моторные лодки, катера, яхты, иные транспортные средства, за исключением указанных в части 2 настоящей статьи;

3) земельные участки, а также доли в указанном имуществе.

2. Не подлежит учету при определении стоимости имущества граждан в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования следующее имущество, не являющееся объектом налогообложения в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах:

1) весельные лодки, а также моторные лодки с двигателем мощностью не выше 5 лошадиных сил;

2) автомобили легковые, специально оборудованные для использования инвалидами, а также автомобили легковые с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (до 73,55 кВт), полученные (приобретенные) через органы социальной защиты населения в установленном законом порядке;

3) транспортные средства, находящиеся в розыске, при условии документального подтверждения факта их угона (кражи).

3. В случаях нахождения имущества, признаваемого объектом налогообложения, в общей долевой собственности нескольких граждан или в общей долевой собственности граждан и юридических лиц, а также в общей совместной собственности нескольких физических лиц учету подлежит имущество, в отношении которого плательщиком налога является такой гражданин или постоянно проживающие совместно с ним члены его семьи в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

**Статья 30<sup>9</sup>. Порядок определения стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и учитываемого в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

1. Стоимость недвижимого имущества, находящегося в собственности гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и учитываемого в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, определяется исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

2. Определение стоимости транспортных средств производится на основе данных технического паспорта в соответствии с таблицами оценки транспортных средств, рекомендуемыми Правительством Нижегородской области к применению.

3. В случае несогласия заявителя с произведенной оценкой стоимости имущества он имеет право обратиться к оценщику, юридическому лицу, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности. В данном случае для определения стоимости имущества используется акт независимой оценки.

4. Если в течение расчетного периода гражданином или постоянно проживающими совместно с ним членами его семьи было продано имущество, входящее в перечень имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, то стоимость проданного имущества учитывается как стоимость имущества, имеющегося в наличии в течение расчетного периода.

**Статья 30<sup>10</sup>. Порядок установления органами местного самоуправления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

1. Максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается муниципальным нормативным правовым актом ежегодно в срок до 1 апреля и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

2. Размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования (далее – совокупный доход семьи), определяется по следующей формуле:

$$ПД = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times (S \times G) \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI},$$

где:

ПД - совокупный доход семьи (рублей в месяц);

LTV - доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (процентов), которая принимается равной 70 процентам;

P - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, соответствующая средним условиям муниципального образования в части состояния жилого помещения и обеспеченности коммунальными услугами (рублей в среднем за год);

S - норма предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма, установленная соответствующим органом местного самоуправления;

G – количество членов семьи;

$i$  – средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам (процентов в год), которая определяется на основе средних на рынке Нижегородской области ставок по ипотечным жилищным кредитам и займам (в рублях);

$t$  – средний срок кредита (лет), который определяется на основе средних на рынке Нижегородской области сроков кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях;

$PI$  – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (процентов), которая принимается равной 35 процентам.

Показатели  $i$ ,  $t$  утверждаются нормативным правовым актом органа исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченного Правительством Нижегородской области на осуществление функций по реализации государственной политики и управлению в сфере жилищных отношений, ежегодно в срок до 1 марта на основании данных Центрального банка Российской Федерации.

Показатель  $P$  утверждается муниципальным нормативным правовым актом ежегодно в срок до 1 марта.

3. Размер стоимости подлежащего налогообложению имущества, находящегося в собственности гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования (далее – размер стоимости подлежащего налогообложению имущества), определяется органом местного самоуправления по следующей формуле:

$$CI = S \times G \times P,$$

где:

$CI$  – размер стоимости подлежащего налогообложению имущества (рублей);

$S$  – норма предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма, установленная соответствующим органом местного самоуправления;

$G$  – количество членов семьи;

$P$  – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, соответствующая средним условиям муниципального образования в части состояния жилого помещения и обеспеченности коммунальными услугами (рублей в среднем за год).

4. Органы местного самоуправления вправе установить максимальный размер дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования с

применением понижающего коэффициента, учитывающего возможность получения ипотечного кредита на приобретение жилого помещения в данном муниципальном образовании, в пределах от 0,6 до 1,0."

## Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Губернатор области



Нижний Новгород

13 мая 2015 года

№ 68-3

В.П. Шанцев